

Warszawa, 01 czerwca 2018 r.

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej MSM "GRABÓW" za okres kadencji od 20 czerwca 2017 roku do 26 czerwca 2018 roku.

Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- 1. Przewodniczący Rady Nadzorczej – Włodzimierz Rubiński.**
- 2. Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Paweł Józefczuk.**
- 3. Sekretarz Rady Nadzorczej – Małgorzata Vincenz.**
- 4. Członek Rady Nadzorczej – Maria Dobiecka.**
- 5. Członek Rady Nadzorczej – Tomasz Biel.**
- 6. Członek Rady Nadzorczej – Krzysztof Krystyniak.**
- 7. Członek Rady Nadzorczej – Janusz Sobolewski.**

Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem MSM "GRABÓW" układała się bardzo dobrze. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali udział Prezes oraz Członkowie Zarządu. Na każdym posiedzeniu Rady Prezes Zarządu składał informację o bieżących sprawach Spółdzielni. Co kwartał Zarząd przedkładał bieżącą informację finansową.

Komisje Rady Nadzorczej: Komisja Inwestycyjno-Techniczna oraz Komisja Doraźna ds. zbadania sprawozdania finansowego współpracowały z Zarządem na bieżąco.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 10 posiedzeń, na których podjęła 12 uchwał. Oprócz posiedzeń stałych, odbywanych raz w miesiącu, Członek Rady wspólnie z Członkiem Zarządu raz w miesiącu pełnili dyżury w biurze Spółdzielni. Należy zaznaczyć, że członkowie Rady byli do dyspozycji mieszkańców naszego osiedla, po telefonicznym umówieniu spotkania za pośrednictwem biura spółdzielni.

W związku z tym, że był to ostatni rok kadencji, należy krótko podsumować całą kadencję. Rada Nadzorcza w kadencji 2015 – 2018 odbyła 30 protokółowanych posiedzeń, podjęła 27 uchwał, uchwaliła 5 regulaminów, które przyczynią się do lepszego funkcjonowania Spółdzielni oraz uchwaliła 3 plany rzeczowo-finansowe Spółdzielni.

Najważniejsze uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w ostatnim roku kadencji:

- w sprawie sprawozdania finansowego Zarządu MSM „GRABÓW” za 2017 r.,
- w sprawie planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2018 r.,
- w sprawie zaliczkowych opłat eksploatacyjnych,
- w sprawie czterech nowych regulaminów: porządkowego, funduszu udziałowego, funduszu zasobowego i zasad rozliczeń wkładów budowlanych.

Poniżej przedstawiamy najważniejsze sprawy, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza:

- 1) Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd Spółdzielni MSM "GRABÓW" uchwaliła „Plan rzeczowo-finansowy MSM „GRABÓW” na 2018 r.”.

- 2) Rada ściśle współpracowała w sprawach związanych z działalnością inwestycyjno-remontową prowadzoną przez Zarząd MSM "GRABÓW" na terenie naszego Osiedla. Działalność ta zapewnia utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobów materialnych naszej Spółdzielni. W tych sprawach, z Zarządem MSM "GRABÓW", współpracowała Komisja Inwestycyjno-Techniczna, którą kierowała z ramienia Rady Nadzorczej Pani Maria Dobiecka. Udział w pracach Komisji brali udział Panowie Tomasz Biel i Janusz Sobolewski.
- 3) Rada Nadzorcza rozpatrywała skargi i zażalenia Członków Spółdzielni. Zainteresowani otrzymali stosowne odpowiedzi i wyjaśnienia.
- 4) W związku z rezygnacją Pani Danuty Piotrowskiej z funkcji Członka Zarządu, Rada Nadzorcza po przeprowadzeniu tajnego głosowania powołała w skład Zarządu Panią Barbarę Urbaniak, która będzie zajmowała się w Zarządzie sprawami członkowskimi i administracją.
- 5) Rada opracowała cztery nowe regulaminy. Regulamin porządkowy został dostosowany do zapisów znowelizowanego statutu spółdzielni oraz do obowiązujących aktów prawnych. Nowe regulaminy: funduszu udziałowego, funduszu zasobowego i zasad rozliczeń wkładów budowlanych zdecydowanie usprawnią pracę Zarządu.
- 6) W związku ze zmianą w składzie Zarządu Rada uchwaliła nowy schemat organizacyjny Zarządu i Biura Spółdzielni.
- 7) Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” zgodnie z § 126 ust. 2 pkt 25 oraz § 160 ust. 1 Statutu Spółdzielni, sprawowała nadzór nad bieżącą działalnością finansową Zarządu pod kątem zasadności i wielkości wydatków. Rada Nadzorcza powołała Komisję Doradczą ds. zbadania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za 2017 rok w składzie Pan Paweł Józefczuk - przewodniczący, Pan Krzysztof Krystyniak i Pani Beata Krystyniak członkowie. Komisja zbadała dokumenty finansowe pod względem rzetelności i prawidłowości. Uzyskane wyjaśnienia dają podstawę do stwierdzenia, że księgowość jest prowadzona prawidłowo, a ogólny stan gospodarki Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń.
Po zapoznaniu się z protokołem Komisji (załącznik do sprawozdania RN), Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zgodnie, z którą zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2017 rok”.

Rada Nadzorcza postanowiła zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu MSM „GRABÓW” za 2017 r.

W imieniu Rady Nadzorczej
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Włodzimierz Rubiński

1. Załącznikiem nr 1 do sprawozdania są uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym.
2. Kompletne protokoły i uchwały podjęte w okresie sprawozdawczym znajdują się w Biurze Spółdzielni.
3. Załącznikiem nr 2 do sprawozdania jest „Protokół z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2017 rok”.

UCHWAŁY PODJĘTE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM
(od 20 czerwca 2017 roku do 26 czerwca 2018 roku)

UCHWAŁA Nr 136/08/2017

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 07-08-2017 r.
w sprawie ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomościach
będących w wieczystym użytkowaniu MSM ”GRABÓW”.**

Stosownie do § 126 ust. 2 pkt 4 statutu MSM „GRABÓW” Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustanowienia służebności przesyłu na rzecz **innogi STOEN Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie**. Służebność ustanowiona będzie na nieruchomości gruntowej będącej w wieczystym użytkowaniu spółdzielni opisanej księgą wieczystą WA2M /00105921/9 i ograniczona do działek o numerach: 46/43 i 46/127 oraz opisanej księgą wieczystą WA5M /00481549/7 działki numer 46/44, w obrębie 1-08-31.

Rysunek przedstawiający zakres służebności (projekt przebiegu trasy kablowej) jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – głosowało 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 137/10/2017

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 26-10-2017 r.
w sprawie wysokości zaliczkowych opłat eksploatacyjnych**

W związku z rozliczeniem mediów za sezon 2016/2017, w którym wystąpiły duże dopłaty mieszkańców (duża rozbieżność między wysokością zaliczek a rzeczywistym kosztem zużycia mediów) za CW (ciepła woda), ZW (zimna woda) i CO (centralne ogrzewanie), Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z informacją Zarządu o rozliczeniu mediów w sezonie 2016/2017 uchwała, co następuje.

Z dniem 1 lutego 2018 r. wprowadza się następujące stawki zaliczkowe miesięcznych opłat dla lokali mieszkalnych:

1. za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków 33,00 zł/os. (obecnie 31,00 zł/os.)
2. za dostawę ciepłej wody 65,00 zł/os. (obecnie 62,00 zł/os.)
3. za centralne ogrzewanie w zależności od typu segmentu:

segment typu T-1	390,00 zł	(obecnie 370,00 zł)
segment typu T-2	284,00 zł	(obecnie 270,00 zł)
segment typu Lachert	340,00 zł	(obecnie 324,00 zł)
segment – ul. Pięciu Stawów 2	620,00 zł	(obecnie 612,00 zł)
segment – ul. Mączyńskiego 17	430,00 zł	(obecnie 420,00 zł)

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 138/12/2017

**Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 19-12-2017 r.
w sprawie wprowadzenia »Regulaminu porządkowego osiedla MSM „GRABÓW”«**

1. Na podstawie §8 ust.1 Statutu MSM „GRABÓW” Rada Nadzorcza wprowadza do użytku:
»Regulamin porządkowy osiedla MSM „GRABÓW”«.

2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 marca 2018 roku. Jednocześnie traci moc obowiązującą »**Regulamin porządkowy osiedla MSM „GRABÓW”**« zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/05/2006 z dnia 25 maja 2006 roku.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 139/12/2017
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 19-12-2017 r.
w sprawie zmian warunków umowy o pracę Prezesa Zarządu MSM „GRABÓW”.

(*)

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 140/12/2017
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 19-12-2017 r.
w sprawie ustanowienia służebności gruntowej na działce
będącej w wieczystym użytkowaniu MSM ”GRABÓW”.

Stosownie do § 126 ust. 2 pkt 4 statutu MSM „GRABÓW” Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd Spółdzielni do ustanowienia służebności, na nieruchomości gruntowej znajdującej się przy ul. Puławskiej 320 w Warszawie, na działce nr 46/127, w obrębie 1-08-31 opisanej w księdze wieczystej KW WA5M/00476547/5, będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni. Dla nieruchomości pod adresem ul. Rysy 13 opisanej w księdze wieczystej KW WA5M/00462122/9, pod adresem ul. Rysy 15 opisanej w księdze wieczystej KW WA2M/00374198/7, pod adresem ul. Rysy 17 opisanej w księdze wieczystej KW WA5M/00462038/3, pod adresem ul. Rysy 19 opisanej w księdze wieczystej KW WA5M/00462114/0 Zarząd Spółdzielni ustanowi odpłatną służebność gruntową polegającą na prawie użytkowania miejsc parkingowych po jednym na nieruchomość zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały. Służebność ta jest związana z poniesieniem nakładów na budowę tych miejsc parkingowych przez właścicieli wymienionych nieruchomości. Odpłatność służebności będzie ustanawiana corocznie na podstawie wysokości stawek podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu do 31 marca danego roku.

Rysunek przedstawiający zakres służebności jest załącznikiem do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 141/02/2018
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 22-02-2018 r.
w sprawie „Planu rzeczowo-finansowego MSM „GRABÓW” na 2018 rok”.

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” po wnikliwym zapoznaniu się z materiałami przedłożonymi przez Zarząd MSM "GRABÓW", uchwała:

„PLAN RZECZOWO-FINANSOWY MSM „GRABÓW” na 2018 rok”
w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 6 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 142/03/2018
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 22-03-2018 r.
w sprawie uchwalenia regulaminu funduszu udziałowego w MSM „GRABÓW”

§ 1

Na podstawie Ustawy z dnia 16-09-1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 20-07-2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), § 126 ust. 2 pkt 16 e i g Statutu MSM „GRABÓW”, Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” uchwała:

REGULAMIN FUNDUSZU UDZIAŁOWEGO W MSM „GRABÓW”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 143/03/2018
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 22-03-2018 r.
w sprawie uchwalenia regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym
w MSM „GRABÓW”

§ 1

Na podstawie Ustawy z dnia 16-09-1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 20-07-2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), § 126 ust. 2 pkt 16 e i g Statutu MSM „GRABÓW”, Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” uchwała:

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM ZASOBOWYM
W MSM „GRABÓW”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 144/03/2018
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 22-03-2018 r.
w sprawie uchwalenia regulamin w sprawie zasad rozliczeń finansowych
z tytułu wkładów budowlanych w MSM „GRABÓW”

§ 1

Na podstawie Ustawy z dnia 16-09-1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity z 20-07-2017 r., Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami), § 126 ust. 2 pkt 16 e i g Statutu MSM „GRABÓW”, Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” uchwała:

REGULAMIN W SPRAWIE ZASAD ROZLICZEŃ FINANSOWYCH
Z TYTUŁU WKŁADÓW BUDOWLANYCH W MSM „GRABÓW”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 145/04/2018
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 26-04-2018 r.
w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Zarządu i Biura Spółdzielni

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” stosownie do postanowień § 126 ust. 2 pkt 13 oraz § 146 ust. 1 Statutu Spółdzielni uchwała strukturę organizacyjną Zarządu i Biura MSM „GRABÓW” według załącznika do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie - obecnych 5 Członków Rady Nadzorczej.

UCHWAŁA Nr 147/05/2018
Rady Nadzorczej MSM „GRABÓW” z dnia 24-05-2018 r.
w sprawie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2017 rok”.

Rada Nadzorcza MSM „GRABÓW” stosownie do postanowienia §126 ust. 2 pkt 25 oraz § 160 ust. 1 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z protokołem Komisji Doraźnej powołanej do zbada-

nia, przedłożonego przez Zarząd MSM „GRABÓW” „Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok” postanowiła:

§ 1

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie „Sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2017 rok”.

§ 2

Zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu MSM „GRABÓW”.

Uchwałę podjęto jednogłośnie – obecnych 7 Członków Rady Nadzorczej.

*) **Uwaga.**

Miejsca wykropkowane oznaczają zastosowanie zasady tajemnicy handlowej.

Niezamieszczenie w internecie uchwały oznacza zastosowanie „ochrony danych osobowych”.

Kompletne uchwały znajdują się w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Warszawa, dn. 15-05-2018 r.

PROTOKÓŁ
z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2017 rok.

Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej z dnia 26-04-2018 r. Komisja Doraźna ds. zbadania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2017 rok w składzie:

**Paweł Józefczuk – Przewodniczący Komisji (Członek RN),
Krzysztof Krystyniak – Członek Komisji (Członek RN),
Beata Krystyniak – Członek Komisji (powołana w skład Komisji jako Członek spółdzielni),**

przeprowadziła, stosownie do §160 ust.1 Statutu Spółdzielni, badanie sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za rok 2017 pod względem jego rzetelności i prawidłowości.

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu i innych dokumentach spółdzielni oraz na podstawie wyjaśnień Członków Zarządu i głównej księgowej, Komisja ustaliła co następuje.

Rok 2017 zamknął się ogółem nadwyżką przychodów nad kosztami ich uzyskania w kwocie **768.151,57 zł brutto**, w tym wartość odsetek z lokat bankowych to **13.754,25 zł** i **2.161,20 zł** przychodów operacyjnych.

Po opłaceniu 15 % podatku dochodowego w wysokości **115.223,00 zł**, wynik netto wyniósł **652.928,57 zł**.

Nadwyżka zobowiązań krótkoterminowych nad należnościami krótkoterminowymi to kwota **782.041,05 zł**

Stan środków pieniężnych w kasie i banku na koniec roku 2017 wyniósł 2.382.689,56 zł

Powyższe oznacza, że spółdzielnia posiada płynność finansową i jest w stanie spełniać swoje zadania statutowe.

Sprawozdanie finansowe w sposób dokładny, wyrazisty i rzetelny przedstawia obraz gospodarczy spółdzielni.

Dokumentacja księgowa jest prowadzona starannie i przejrzysto. W pełni umożliwia dotarcie do szczegółowych danych przedstawionych w sprawozdaniu.

Z punktu widzenia stabilności ekonomicznej widoczne są starania zarządu w zakresie racjonalnego gospodarowania finansami i ich pomnażania np. przychody z lokat bankowych w tym roku to **13.754,25 zł**.

W roku 2017 uzyskano nadwyżkę z eksploatacji lokali użytkowych w kwocie **752.236,12 zł**, po dodaniu odsetek bankowych w kwocie **13.754,25 zł**, oraz pozostałych przychodów operacyjnych w kwocie **2.161,20 zł** otrzymano kwotę zysku brutto w wysokości **768.151,57 zł**.

Po pokryciu niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych wysokości **354.732,55 zł**, oraz podatku dochodowego w kwocie **115.223 zł**, otrzymano zysk do podziału: **298.198,02 zł**.

Na uznanie zasługuje fakt dbałości o stan budynków i jak co roku znaczną kwotę przeznacza się na remonty dachów oraz naprawy związane z awariami hydraulicznymi. Jednocześnie Spółdzielnia wykazuje dbałość o sprawność urządzeń technicznych poprzez wykonywanie regularnych przeglądów i konserwacji, a także nadzór nad pracami remontowymi dotyczącymi np. robót drogowych, napraw lamp ulicznych.

Spółdzielnia na bieżąco wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych wobec budżetu i dostawców usług.

Należności krótkoterminowe od lokatorów z tytułu czynszu i funduszu remontowego wynoszą **186.481,75 zł** a od najemców lokali użytkowych **104.915,98 zł**.

W należnościach dotyczących lokali mieszkalnych, o okresie spłaty do 12 miesięcy, znajduje się 13 osób, których zaległości wynoszą **24.330,87 zł**, oraz 7 osób z zaległościami powyżej roku na łączną kwotę **115.373,85 zł**. Łączna kwota zaległości wynosi **139.704,72 zł**.

Od dwóch osób wpłynęło podanie z prośbą o nie występowanie na drogę sądową, a ponieważ są w trudnej sytuacji życiowej, będą dokonywać spłat ratalnie. Pozostałe 3 osoby zobowiązały się również rozliczyć ze Spółdzielnią w sposób ratalny.

Zarząd Spółdzielni wysyła co kwartał wezwania do zapłaty, a na dzień 31-10-2017 r. przesłał do spółdzielców stan kont, wykazujący zaległości i nadpłaty.

W styczniu i lutym 2018 r. członkowie spółdzielni wpłacili kwotę **47.186 zł** tytułem zaległych czynszów.

Jeżeli chodzi o lokale użytkowe, to należności wynoszą **104.915,98 zł** i są to przede wszystkim faktury z końca 2017 roku, zapłacone w styczniu i lutym 2018 r.

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stan gospodarki spółdzielni nie budzi zastrzeżeń a księgowość jest prowadzona prawidłowo. Wobec tego Komisja Doradza wnioskuję o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2017 r.

Podpisy Komisji (podpisy na oryginale):

.....
Paweł Józefczuk – Przewodniczący Komisji

.....
Krzysztof Krystyniak – Członek Komisji

.....
Beata Krystyniak – Członek Komisji